2020





جامعة محمد الخامس بالرباط
كلية الآداب والعلوم الإنسانية
Université Mohammed V de Rabat
Faculté des Lettres et des Sciences Humaines
Mohammed V University in Rabat
Faculty of Letters & Human Sciences

الأنظمة الواحية: مظاهر التجديد وآفاق التنمية المستدامة

Les systèmes Oasiens : Aspects d'innovation et perspectives du développement durable

جمع وتنسيق
د. أبوبكر صابري
أستاذ باحث في الجغرافية والتهيئة
جامعة محمد الخامس، الرباط

تقديم
د. إبراهيم اقديم
جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس

مؤلف جماعي

الأنظمة الواحية: مظاهر التجديد وآفاق التنمية المستدامة

2020

مؤلف جماعي حول:

الأنظمة الواحية: مظاهر التجديد وافاق التنمية المستدامة

Les systèmes oasiens : Aspects d'innovation et perspectives du développement durable

المؤلف الجماعي :

الأنظمة الواحية: مظاهر التجديد وافاق التنمية المستدامة

Les systèmes oasiens : Aspects d'innovation et perspectives du développement durable

الإيداع القانوني : 2020MO0594

ردمك ISBN : 978-9920-39-173-3

الطبعة الأولى : 2020 م

جمع وتنسيق : أبوبكر صابري

أستاذ باحث، مختبر المجتمعات والتراب والتاريخ والتراث.

aboubakr.sabiri@um5.ac.ma

كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس، الرباط.

3 شارع ابن بطوطة، ص.ب. 1040، باب الرواح، الرباط، المغرب.

المطبعة : مطبعة شركة سوبر كوبي

العنوان: شارع ميدلت حي النجاح، سيدي براهيم، فاس

البريد الالكتروني : supercopiemaroc@gmail.com

تصميم الغلاف : أبوبكر صابري

صور الغلاف : إسماعيل حقيقي

الواجهة: واحة دادس، بومالن دادس، إقليم تنغير، جهة درعة-تافيلالت، المغرب، 10 شتنبر 2019

الخلفية: إغرم تنصغرت واحة دادس، إقليم تنغير، جهة درعة-تافيلالت، المغرب، 7 شتنبر 2019

اللجنة العلمية

الباحث	المؤسسة
أقديم ابراهيم	جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
الطيلسان محمد	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس، الرباط
لعوان محمد	كلية الآداب والعلوم الإنسانية فاس-سايس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
الهواري عبد الغني	كلية الآداب والعلوم الإنسانية فاس-سايس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
الفسكاوي إبراهيم	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة مولاي إسماعيل، مكناس
أبهرور محمد	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
أعفير مصطفى	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
أقديم حميد	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
بوبرية عبد الواحد	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
الرفيق محمد	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
شعوان جمال	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
المولودي محمد	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
برويل رضوان	الكلية متعددة التخصصات تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس
الخواجة الحسين	كلية الآداب والعلوم الإنسانية بنمسيك، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء
الدرقاوي مخلص	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة ابن زهر، أكادير
العسري محمد	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة ابن زهر، أكادير
العمراني عبد الواحد	كلية اللغات والفنون والعلوم الإنسانية، ايت ملول جامعة ابن زهر، أكادير
قادم عبد الغني	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة مولاي سليمان، بني ملال
الغاشي محمد	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة مولاي سليمان، بني ملال
عقاوي الغازي	المركز الجهوي لمهن التربية والتكوين، طنجة
البزاري لمياء	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة ابن طفيل، القنيطرة
المقنيسي عبد الرفيع	الكلية متعددة التخصصات اسفي، جامعة القاضي عياض، مراكش
اليحياوي عبد العزيز	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة القاضي عياض، مراكش
أيت حسو محمد	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة القاضي عياض، مراكش
صابري أبوبكر	كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس، الرباط

أثر التحول المجالي على السوق العقارية وتداولاتها بواحة دادس الأوسط:

حالتي قلعة مكونة وبومالن دادس

فاطمة ايت الكامل
طالبة باحثة، كلية الآداب والعلوم الإنسانية-جامعة محمد الخامس الرباط.
Email: fatiaitelkamel@gmail.com

ملخص

يشكل العقار أحد أهم عناصر التنمية، بل ويعد الركيزة الأساسية في الإعداد والتخطيط، فإعداد المجال يستدعي التوفر على أرضية تبنى عليها المخططات التنموية والسياسات العامة والخاصة. وقد عمل المغرب على نهج سياسة عقارية تجاوزا لمختلف المعيقات العقارية التي تحول دون تنمية مجاله الترابي إلا أنه، وبالرغم من ذلك، شكل التحول المجالي الذي عرفه (المغرب) بؤرة أنتجت جملة من المعيقات خاصة ما يرتبط منها بالأزمتين العقاريتين: الأزمة المجالية من حيث استهلاك المجال وقلة وفرة الأراضي، والأزمة الاقتصادية المادية المتعلقة بارتفاع ثمن العقار، وما صاحبها من انعكاسات على القدرة الشرائية للمواطن، وظهور سوق انتاجية عقارية عشوائية خاصة في ضواحي المدن الكبرى. ولعل هذه الدراسة تقف على حيثيات هذا الموضوع لرصد عمق الأزمتين العقاريتين المجالية والاقتصادية أولا، ولاقتراح سبل معالجتها ثانيا.

كلمات مفاتيح: الأزمة العقارية، التحول المجالي، السوق العقارية، النظام العقاري، الواحة.

L'impact de la mutation spatiale sur marché foncier dans l'oasis de Dadès: les cas de Kalaat M'Gouna et de Boumalne Dadès.

Résumé

Le foncier constitue un des piliers du développement, ainsi que pour la planification et l'aménagement, il est sert de support pour les politiques de développement, c'est pour ce but le Maroc a opté pour une politique foncière dont l'objectif principal est de surmonter tous obstacles et contraintes qui empêchent le développement territorial, néanmoins les transformations qu'a connues l'espace au Maroc ont produit de nombreuses crises foncières, soit au niveau du grignotage des espaces devant la pénurie et le manque des terrains a vocation d'habitat, ce qui a un engendré une crise économique et financière avec ses néfastes retombés sur le pouvoir d'achat des ménages et l'apparition des modes d'habitats insalubres et non réglementaires en l'occurrence le cas des périphériques des grandes villes, ainsi que l'étude a pour le but au premier lieu d'éclairer l'ampleur de la crise foncière et économique dans un espace oasien et proposer quelques solutions secondairement.

Mots clés: crise foncière, mutation spatiale, marché foncier, système foncier, oasis.

مقدمة

عرفت الواحة كأي مجال طبيعي تحولات عميقة ارتبطت في جوهرها بقضية الأرض، حيث اكتساح الظاهرة الحضرية للمجال الواحي بفعل التزايد الديمغرافي للساكنة، أو بفضل التأثيرات الخارجية المتمثلة أساسا في استقدام ثقافة التحضر من المدن الكبرى في مقابل تراجع ثقافة التمسك بالأرض.

في هذا السياق برزت جملة من القضايا المتعلقة بالعقار، كتدفق ساكنة جديدة وتغير استخدامات الأراضي، وكذا فتح مجالات جديدة للبناء، ناهيك عن الاستثمار في الأرض، وما صاحب هذه العملية من زيادة في أسعار الأراضي، والمضاربة العقارية، وظهور مجال شبه حضري على حساب مناطق ريفية، وأيضا ظهور فاعلين جدد متدخلين في تدبير العقار.

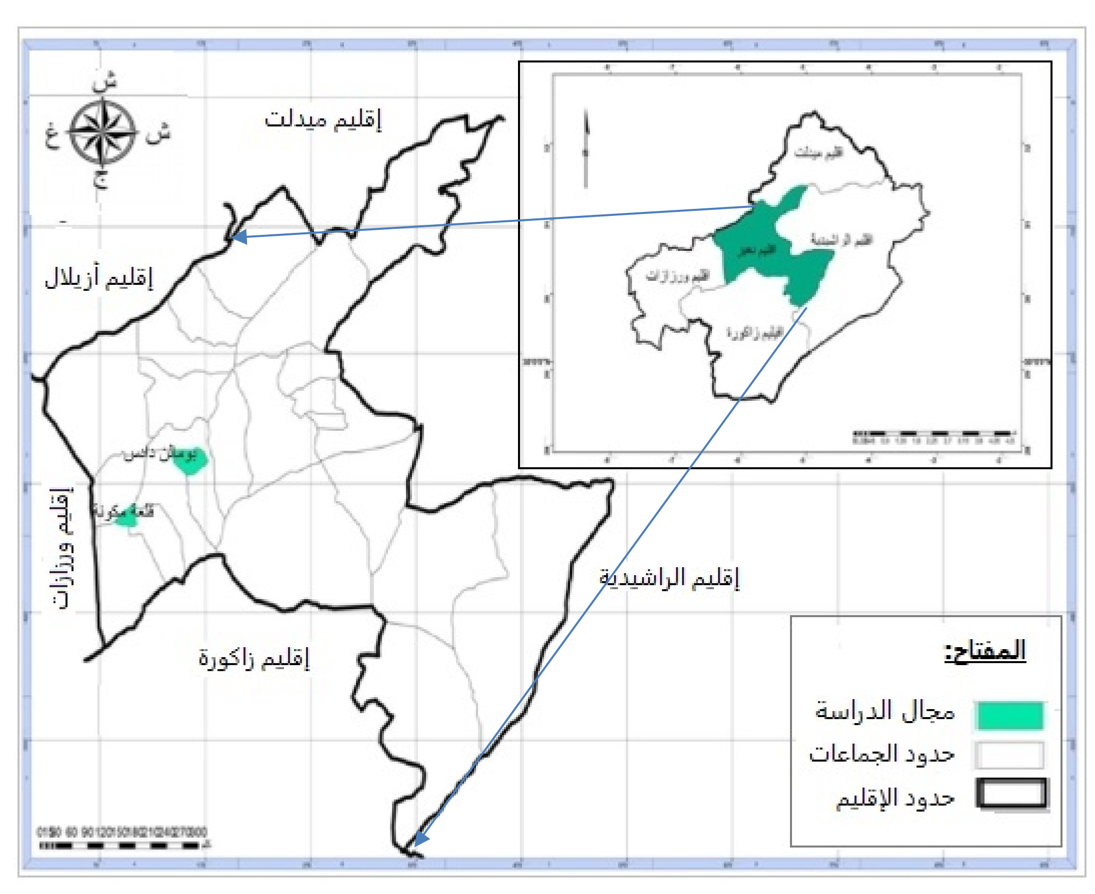
كل هذه القضايا تكشف عن تغير قيمة الأرض بالمجال الواحي خلال فترة زمنية معينة، سواء على المستوى المعنوي أو على مستوى ثمن المتر الواحد، بحيث أفرزت هذه التحولات الاقتصادية والاجتماعية والديمغرافية انتقالا على مستوى قيمة العقار، إذ تم الانتقال من وضعية الارتباط بالأرض، إلى وضعية الاستثمار في الأرض وجعلها سوقا ترتفع قيمتها أو تنخفض تبعا لعوامل مختلفة. **فإلى أي حد أثر التحول المجالي على السوق العقارية وتداولاتها بدادس الأوسط؟ وهل يمكن الحديث عن أزمة عقارية بهذا المجال؟**

لقد جاء اختيارنا لموضوع المسألة العقارية بدادس الأوسط لتسليط الضوء على أهمية الأرض في المجال الواحي، وإبراز تأثير التحول المجالي على جوانبه الاقتصادية (القيمة المادية) من خلال دراسة مختلف المتغيرات ذات الصلة المتحكمة في قيمتها، ورصد المشاكل والعوائق التي تواجهها لمعالجتها، وتحيين قيمة الأرض على أساس منطقي بشكل يجعلها في متناول الجميع.

تحديد مجال الدراسة:

ينتمي مجال الدراسة الى واحة دادس بإقليم تنغير وهو إحدى أقاليم جهة درعة تافيلالت **(خريطة رقم 1)**، ويضم ساكنة تقدر ب 322412 نسمة حسب الإحصاء العام لسنة 2014، على مساحة تناهز 13619 كلم مربع، وهو من الأقاليم المحدثة وفقا للتقسيم الإداري ليونيو 2009، يتألف من 25 جماعة ترابية، وضمنها سنركز أساسا على الجماعتين الترابيتين قلعة مكونة وبومالن دادس.

خريطة رقم 1: توطين المجال المدروس (الجماعات الترابية)



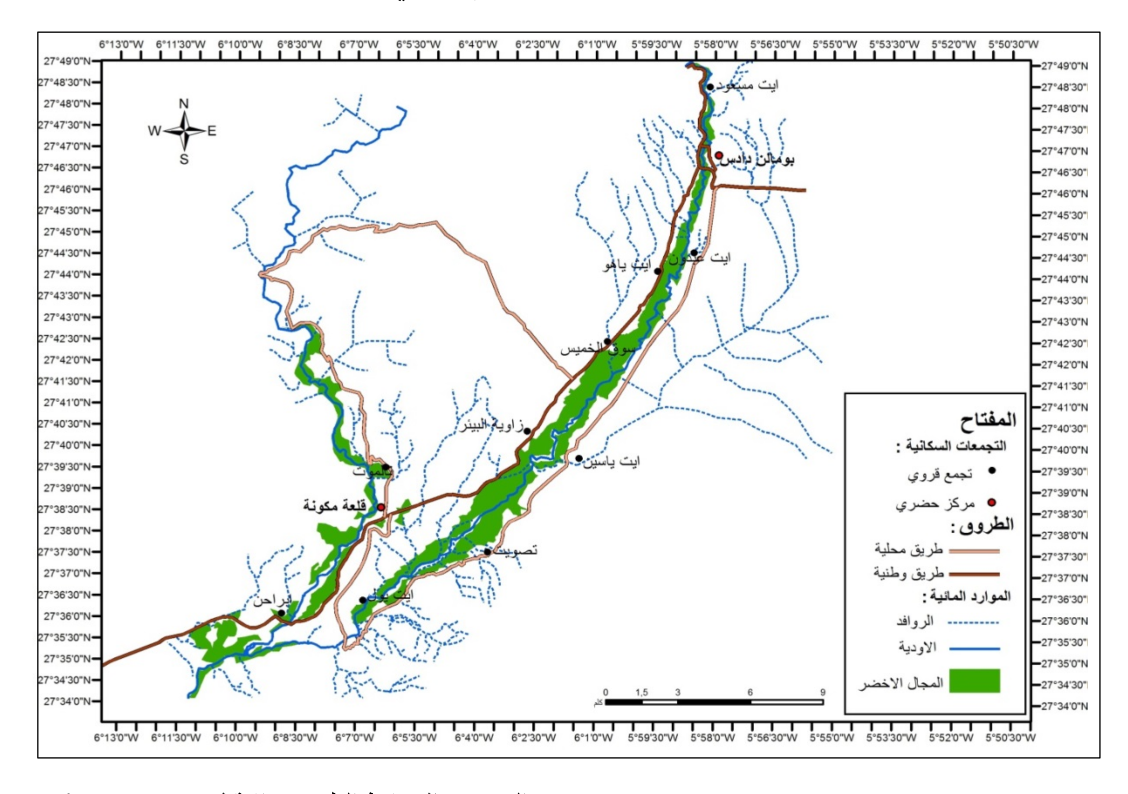
المصدر: إنجاز شخصي

ومن الناحية الطبيعية تقع واحة دادس الأوسط بين خطي طو ل (6°30'-6°) غرب خط غرينتش وبين خطي عرض (31°30'-31°) شمال خط الاستواء **(أنظر الخريطة رقم 2)**، تحدها من الشمال الغربي سلسلة جبال الأطلس الكبير، ومن الجنوب الشرقي جبال صاغرو، وتتجه على شكل شريط طولي على منخفض ورزازات بجنوبها الغربي.

واحة دادس مجال شبه صحراوي (مجال الواحات)، يتسم بالشاسعة والرتابة، ويتشكل من عدة وحدات تضاريسية، يسود بها مناخ قاري وجاف، يتسم بالحرارة في الصيف(48.17°)، وبالبرودة في الشتاء (5.35°)، أما كمية الأمطار المتهاطلة بالمنطقة فتتسم بالضعف والتدبدب، إذ لا تتعدى كمية التساقطات المطرية 300 ملم سنويا كما تعرف المنطقة بحكم موقعها الجغرافي تساقطات ثلجية تتركز أساسا في أعالي جبل صاغرو والأطلس الكبير.

فيما يتعلق بالشبكة المائية فوادي دادس ومكون يشكلان المحور الرئيس للشبكة المائية بالمنطقة؛ إذ يمتدان على طول الواحة، أي على مسافة 200 كلم تقريبا (محمد حمام،2002). ويبلغ عدد سكان مجال الدراسة 29284 نسمة حسب إحصاء

خريطة رقم 2: رسم طوبوغرافي لمجال الدراسة



المصدر: الخرائط الطوبوغرافية ل: ق.م و ب .د (بتصرف).

تحديد المفاهيم:

يتأسس البحث موضوع الدراسة على مفهوم " **النظام العقاري**" الذي يشكل شبكة مكونة من مجموع من الانظمة الخاصة بحيازة العقار، وتملكه الفردي "الملك الخاص" أو الجماعي "أراضي الجموع" أو العمومي "أملاك الدولة" أو "الوقف"... ومفهوم "**التحول المجالي**" الذي يشير الى مجموع التحولات التي يتعرض لها المجال في فترة تاريخية معينة، وذلك لأسباب نابعة من المجتمع أو من ظروف خارجية تجبر المجال على التحول نحو اتجاه معين، وقد يصل إلى حد إعادة تشكيل المجال، ويطرأ التغير على الأنساق الفرعية، كنوع السكن ومواد البناء واستخدامات الارض ونوع الوظائف...

المنهجية:

بالنظر إلى أن المضامين الواردة في المقال، وهي عبارة عن نتائج البحث الميداني، فقد اعتمدت لمقاربة موضوع المسألة العقارية بمجال دادس الأوسط على منهجية علمية دقيقة مرتكزا فيها اساسا على الطرق

الكيفية والكمية، فتم الاعتماد على الملاحظة ودراسة الحالة التي تقوم على مجموعة من الخطوات، أولها استراتيجية التمحيص، يليها أسلوب جمع البيانات من المصالح الادارية ذات الارتباط بالموضوع، وعبر استعمال مجموعة من الأدوات كالمقابلات والاستمارة وغيرها، وبعدها مرحلة معالجة البيانات بالتحليل الاحصائي وأخيرا مرحلة التفسيرات. كما تم توظيف المنهج النسقي في جرد النتائج المتوصل إليها.

I. واقع الوعاء العقاري بدادس الأوسط:

1- التملك العقاري كدلالة على المكانة الاجتماعية في ظل تعدد الأنظمة العقارية بالمجال:

على غرار المجال المغربي، يعرف مجال الدراسة، تعدد الأنظمة العقارية الموجودة به للجهات التي تمتلكها، وهي متنوعة في المقتضيات والقواعد التي تحكمها؛ فبعضها ما زال خاضعا للأعراف المحلية (أراضي الجموع)، والبعض الآخر للشريعة الإسلامية والمعاملات (الوقف)، والبعض الآخر للقوانين الوضعية الحديثة، التي تم وضعها من طرف سلطات الحماية (أملاك الدولة).
وتعرف المنطقة انتشارا واسعا لأراضي الملك، حيث تشكل أغلب الأنظمة السائدة بالمنطقة بمساحة تقدر ب 890 هكتارا، تليها أراضي الجموع بما مساحته 551 هكتارا، وأخيرا أراضي الوقف ب 27.5 هكتار، هذا إلى جانب أراضي الدولة التي تشتمل على أراضي الملك الغابوي وأراضي الجيش وأملاك الجماعات الترابية.... وتعزى هذه الأهمية التي يحتلها الملك الخاص بكونه مظهرا للغنى، فالعقار يعكس المكانة الاجتماعية للفرد، خاصة في مجتمع واحي تشكل فيه المكانة الاجتماعية سيدة المجتمع والأساس الذي تبنى عليه العلاقات الاجتماعية والاقتصادية وحتى السياسية، وهي من تكسب الفرد الرقي والاحترام أو العكس، وتتعدد مظاهر المكانة الاجتماعية ليعد العقار أحد أهمها؛ فالغنى يعكسه تعدد العقارات المملوكة وشاسعة مساحتها -خاصة امتلاك العقار الفلاحي -في حين يشكل غيابها أو قلتها ومحدودية مساحتها قلة شأن داخل المجتمع.

احتكاما إلى هذا الأمر نجد أغلب ساكنة المنطقة، إن لم نقل جلها، تمتلك عقارا خاصا، إذ أن حوالي 80.62 % من عينة الدراسة يمتلكون عقارا، في مقابل 19.37% فقط ممن أجابوا بعدم امتلاك العقار، وبالعودة إلى أصولهم نجد هذه الفئة الأخيرة غير مستقرة بالمنطقة أو بالأحرى مستقدمة لغرض العمل أو الاستقرار بشكل مؤقت، وتتفاوت هذه النسب بين قلعة مكونة وبومالن دادس.

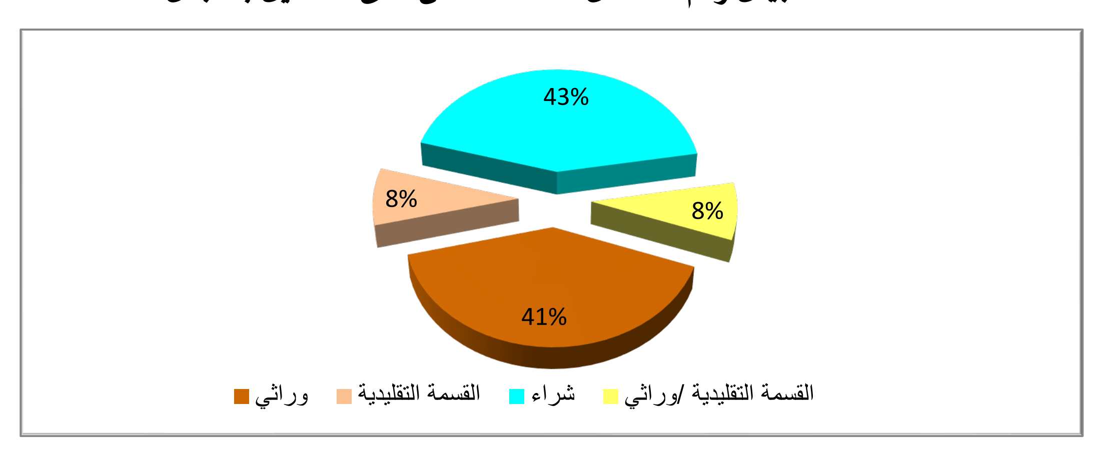
وبالرغم من أهمية نظام التحفيظ العقاري في إثبات الملكية بشكل دقيق لا يشوبه أي غموض والتباس، إلا أن نسبة التحفيظ ضعيفة بالمجال ضعيفة حسب معطيات المحافظة العقارية بورزازات 2017، إذ لا تتجاوز مساحة الأراضي المحفظة 2665 هكتارا، (قلعة مكونة 1511 هكتارا و1154 هكتارا ببومالن دادس)، كما نسجل تفاوتا صارخا في نسبة التحفيظ بالمجالين الحضري والقروي، إذ لا تشكل المساحة المحفظة في الدواوير سوى 886 هكتارا، بينما بلغت في مراكز الجماعات 1779 هكتارا.

1-1 تحليل أساليب التملك: تراجع القسمة التقليدية للأرض وإقبال مهم على اقتناء العقار بالمجال

منذ استقرار الإنسان في المجال ما فتيء امتلاكه للعقار يتجاوز حد الاستلاء على مجال يتسع أو يضيق حسب رغبة الجماعة دون أدنى معرفة مسبقة ببنية الأرض القانونية وملكيتها، فنظام الملك لم يكن له وجود إلا فيما بعد، وبالنظر إلى الطبيعة التقليدية لنظام الملك، تختلف مصادرها وتعتمد على ما هو عرفي أكثر مما هو مكتوب، إذ تكتسب بالطرق التقليدية مثل البيع أو الهبة أو الإرث أو وضع اليد أو التصرف (القسمة التقليدية).

وبالنسبة لمجال الدراسة نجد أغلب هذه الطرق هي مصدر الملك لدى الفئة المستجوبة؛ ويشكل الشراء المصدر الأول للملكية بنسبة 42.80% كما هو مبين في المبيان التالي:

مبيان رقم 1: أصل الملك الخاص لدى الملاكين بالمجال



المصدر: البحث الميداني، ماي 2017.

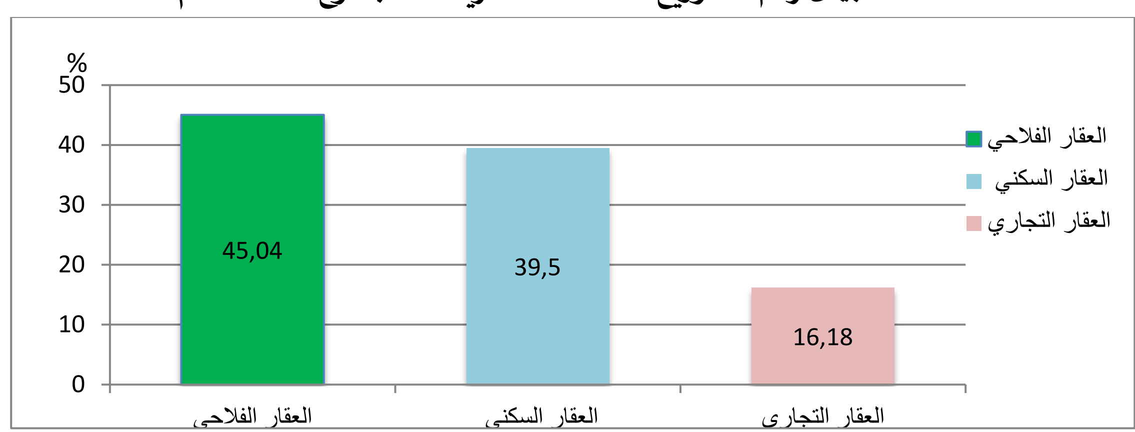
ففي ما يخص **عملية الشراء** فتأتي في المرتبة الأولى لمصادر "التملك"، وذلك راجع إلى الأهمية التي يكتسيها العقار ليصبح إطارا مرغوبا يتهافت عليه الأفراد حتى وإن كان الأمر يحتم عليهم شراءه، الأمر الذي يسألنا عن قيمة العقار المعنوية، أي درجة تشبث السكان بأراضيهم، خاصة إذا تعلق الأمر بمجتمع واحي يعتبر فيه البيع بمثابة جنحة، وكذا عن قيمته المادية، بمعنى مدى انخفاض أو ارتفاع ثمن الأرض ومساهمة ذلك في ازدياد عملية الشراء، في حين يمتل **الإرث** حسب عينة الدراسة المصدر الثاني للملكية الخاصة، ما مفاده توالي سيرورة التملك العقاري عن طريق التوارث الذي يسري عليه نظام الفقه الإسلامي« للذكر مثل حظ الأنثيين » ، بينما تشكل **القسمة التقليدية** المصدر الثالث بالرغم من كونها أصل الملكية الخاصة، فهي الأسلوب الأول والقديم المتداول والمتعارف عليه في المجال، نظرا لكون الملكية الجماعية للأرض هي السائدة في النظام القديم، وتتم عن طريق توزيع الأراضي الجماعية بين أفراد القبيلة ذوي

الحقوق، غير أنه يسجل بهذا الخصوص تراجع التمليك عن طريقها نتيجة للنزعات والصرعات التي تتخللها، إضافة إلى تعقد الإطار القانوني في هذا الشأن.

1-2 أهمية الملكية الفلاحية بالمجال مقارنة بالملكيات الأخرى

إن العقار بمعناه الضيق يعني الأراضي الزراعية وبنية توزيعها ما بين الفلاحين (وزارة إعداد التراب الوطني والماء والبيئة،2003)، فهو يشكل القاعدة المادية للإنتاج ونوع الاستغلال الممارس بها، ولعل هذا مفهوم يبرز الأهمية التي تكتسيها الأراضي الفلاحية لدى الأفراد، الشيء الذي يجعلها مرادفا للعقار. وبما أن الفلاحة تشكل المرتكز الأساس في الواحة فمن الطبيعي أن يشكل العقار الفلاحي أهم العقارات المملوكة في المجال بنسبة 45.04%، كما هو موضح في المبيان رقم (2).

مبيان رقم 2: توزيع الأملاك العقارية حسب نوع الاستخدام



المصدر: البحث الميداني، ماي 2017.

تظهر قيمة العقار الفلاحي لدى الساكنة كذلك، في تشبثهم به حيث عبر 81.15% من الأفراد الذين يمتلكون أراضي فلاحية على عدم رغبتهم في استبداله بأي نوع آخر أو حتى بيعه، وهذا راجع إلى كون الزراعة مصدر الدخل الوحيد المتاح في مجال الواحة. وعلى أي، فارتباط السكان بالأرض هو ناتج عن أسباب سوسيو اجتماعية؛ حيث أن الأرض تشكل أغلى إرث عن الأباء والأجداد، ومن الواجب على أي فرد الحفاظ عليه ونقله إلى أبنائه، فالأرض تمنح هوية لمالكه وترفع مكانته داخل المجتمع، ويشكل بيعه فضيحة ما لم يكون الشخص وفير الأملاك لا يؤثر بيع قطعة أرض عليه، وفي المقابل أبدى 18.84% من عينة الدراسة عن رغبته في استبداله وعدم الرضى عن ممارسة الأنشطة الفلاحية. وتتوزع مواقف هؤلاء الملاكين من تفويت الأراضي حسب الأعمار بدرجات متفاوتة، إذ تقل معظم أعمار الملاكين الذين أبدوا ميلهم لاستبدال أراضيهم عن 55 سنة، بينما نجد أكثرهم سنا متمسكين بمزاولة النشاط الفلاحي، أي أن الفئة الأولى هم من الشباب، ويفسر ذلك بتأثرهم بمظاهر التحضر والهجرة وبالفكر السائد لديهم حول قلة منافع القطاع الفلاحي في بيئة واحية جافة، والحق أن الأمر كذلك حيث إن مساحة الأراضي الزراعية صغيرة وضيقة نادرا ما تتجاوز 5 هكتارات، كما يوضح الجدول رقم (1):

جدول رقم 1: توزيع عدد الحيازات الفلاحية حسب المساحة بالهكتار.

حجم الحيازة بالهكتار / الجماعات	أقل من 0.5	]1 – 0.5]	]2 – 1]	]5 – 2]	5 فأكثر
قلعة مكونة	780	50	20	10	35
بومالن دادس	91	50	20	10	10

المصدر: مكتب الاستثمار الفلاحي فرع قلعة مكونة 2017.

أما عن احتلال العقار السكني (منازل، بقع سكنية) الشكل الثاني للملك الخاص، فيمكن تفسيره أساسا بالدينامية المجالية التي تشهدها المنطقة، خاصة في الآونة الأخيرة، وما صاحب ذلك من ظهور مجال حضري، الشيء الذي يعني ظهور أنشطة تجارية مختلفة ومرافقَ وتجهيزاتٍ ضرورية مستقطبة للأفراد، إضافة إلى ارتفاع الطلب على البقع السكنية، نتيجة للنمو الديمغرافي والرغبة في الاستقرار بالمجال الحضري، وعلى الرغم من احتلال العقار التجاري للمرتبة الأخيرة في نتائج البحث، إلا أن القطاع عرف ديناميةً إيجابيةَ ملحوظةَ مؤخرا مقارنة بالسنوات الماضية، أثرت بشكل إيجابي على مستوى التداولات العقارية لهذا النوع من العقار.

2- أملاك الجماعات الترابية: احتكار أم وسيلة للتنمية

على الرغم من ظهور معالم الملك العمومي في الشريعة الإسلامية، وفي ممارسات السلطات العمومية قبل الحماية، فإن معالم هذا النظام لم تظهر في القانون الوضعي إلا مع مجيء سلطات الحماية الفرنسية للمغرب، ويعتبر ظهير 1914 المتعلق بالملك العمومي من النصوص التشريعية الأساسية التي عرفت هذا النظام وحددت أنواعه وخصائصه، كما عرَّف ظهير 1930 المتعلق بتحديد الأملاك العقارية الملك العمومي على أنه كل عقار في ملك المخزن أو الجماعات العمومية أو معد للاستعمال العمومي (الهادي مقداد، 2016)، وعلى أساسا هذا التعريف فالملك الجماعاتي يعد من أملاك الدولة. كما أن الجماعات الترابية هي وحدات ترابية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذه الصفة تخول لها الحق في أن تمتلك أملاكا خاصة وعامة تتولى تدبيرها وفق نصوص تشريعية وتنظيمية (مبروك عمر، 2016).

أخذا بما ورد تمتلك الجماعات الترابية المدروسة رصيدا عقاريا عاما وخاصا، تختلف طرق استغلاله والأغراض المخصص له، كما تختلف وضعيته القانونية بين المحفظ وغير المحفظ، بحيث تتوفر بلدية قلعة مكونة على ملك عقاري مهم يقدر ب 89 هكتارا، بينما نجد بومالن دادس تستحوذ على رصيد قدره 144 هكتارا، ويتم استغلالها إما بشكل مباشر لإقامة مشاريع اجتماعية واقتصادية أو بشكل غير مباشر عن طريق إدارات عمومية (مكتب ONEP) أو خاصة (ودادية سكنية) أو من طرف مستفيدين من عقود كراء.

إن تدبير الجماعات الترابية لعقاراتها عن طريق عقود كراء يجعلنا أمام وضعية مركبة ومعقدة، تمثل شكلا جديدا لتداول العقار بالمجال خاصة بلدية قلعة مكونة، فأمام التزايد السكاني بالمجال، الذي تقابله محدودية الطاقة الاستيعابية للنشاط التجاري بمركز المدينة؛ حيث قلة المحلات التجارية وعدم كفايتها لإيواء كل التجار والمهنين، عملت بلدية قلعة مكونة على تخصيص مساحة تقدر بهكتار واحد و43 أر من أجل اقامة محلات تجارية، بغية سد الخصاص الحاصل على هذا المستوى، وهي مساحة شاسعة حولت اليوم إلى عدد مهم من المحلات التجارية يفوق عددها 400 محلا، تعود ملكيتها الأصل للبلدية، إلى جانب مالك ثاني هم التجار المستفيدين من عقود كراء وعقود بيع مؤقتة ومحددة بفترة زمنية، وتختلف قيمة هذه العقود حسب مساحة المحل المكترى وموقعه، حيث تصل قيمة الشراء بالنسبة للأملاك المركبة حتى 350.000 درهم لمحل تجاري مساحته 80 متر مربع، وقد ينخفض سعره إلى 60.000 درهم لعقار تجاري له نفس المساحة مع أداء سومة كراء للبلدية تختلف قيمتها تبعا لعامل الرواج. بينما نجد العقارات التجارية التابعة للخواص قيمها محدودة بين 100.000درهم و230.000 درهم كحد أقصى.

إن ارتفاع قيمة الأملاك المركبة مقارنة بعقارات الخواص راجع بالأساس إلى قلة العقارات التجارية الخاصة المعروضة للبيع، مقابل ارتفاع الطلب على هذا النوع، فأغلب الملاكين يستغلون محلاتهم في التجارة، أي عدم توازن العرض مع الطلب فهل يمكن القول إن البلدية تحتكر أملاكها وتساهم في المضاربة العقارية؟

3- أراضي الجموع: إرث ثقافي ذو أهمية في المجتمع الواحي.

وعلى الرغم من تطور المجتمع المغربي ومعه النظام العقاري، إلا أن الهوية المكرسة في نفوس المغاربة، أبت إلا أن تحتفظ بالطابع التقليدي في بعض شؤون الحياة، خاصة تلك المتعلقة بانتمائه للأرض، فكان من الطبعي، والحال هذا، أن يبقى على النظام القديم للأرض، في بعض المناطق خاصة الأرياف، فيما يسمى بأراضي الجموع.

وبالنسبة لواحة دادس فهي مرتبطة بالمنظومة الكبرى للمجتمع الريفي المغربي، لذا تنتشر أراضي الجموع في مجال الدراسة، كما سالف الذكر، على مساحة 551 هكتارا تشكل موضوعا يتداخل فيه العرف (القبيلة) بالقانون (الدولة) ، تبرز هذه الأعراف خاصة فيما يتعلق بتقسيم أراضي الجموع ، فوفقا للأعراف المحلية، فالاستفادة من الأراضي السلالية مرهونة بزواج الذكر وتكوينه لأسرته، واستفادة النساء المعيلات للأسر يشترط في عمرهن 48 سنة، على أن لا تستفيد الأرامل التي ليس لهن ولد ذكر منها... وغير ذلك من الأعراف التي أكدها لاحقا القانون بظهائر وزارية. بينما يتمثل القانون في تدخل الدولة التشريعي والتنظيمي لأراضي الجموع هذه بأكثر من 31 قانونا، ما بين ظهير ومنشور وزاري ومرسوم حكومي، ويعد ظهير 27 ابريل 1919 القانون الإطار والأساس المنظم لهذه الأراضي، والذي تم

تعديل بعض فصوله بمقتضى الظهير الصادر بتاريخ 6 فبراير 1963، ثم بعده ظهير 25 يوليوز 1969، إلى جانب عدد من الدوريات المنظمة لأشكال استغلال هذه الأراضي.

وإلى جانب الأهمية التي تحظى بها أراضي الجموع في المنطقة، تشكل النزعات والصراعات أحد المحاور المهمة الناتجة عن وضعيتها القانونية؛ إذ تتنوع النزعات حول الأراضي الجماعية بتنوع أطرافها ومواضيعها، وتمثل أراضي جموع قبائل ميرنة مثالا حيا لذلك، بحيث تشهد منذ أزيد من 10 أشهر نزاعا حادا بين ذوي الحقوق والمجلس الجماعي بسبب التراميات التي طالت هذه الأراضي إما من طرف المجلس الجماعي نفسه أو من طرف غرباء لا تربطهم أية صلة بالجماعة السلالية، إذ فجئ ذوي الحقوق بإقامة عشرات المشاريع الاستثمارية والبنايات بشكل عشوائي، وإقحام أسماء غرباء ضمن قائمة أصحاب هذه المشاريع الاستثمارية التي وضعت على أراضيهم وتوسعت شمالا في اتجاه دواوير ميرنة الثلاثة إلى أن وصلت ما يقارب 160 هكتارا من أراضيهم.

II. التداولات العقارية: تتبع تطور قيمة العقار والعوامل المتحكمة فيها.

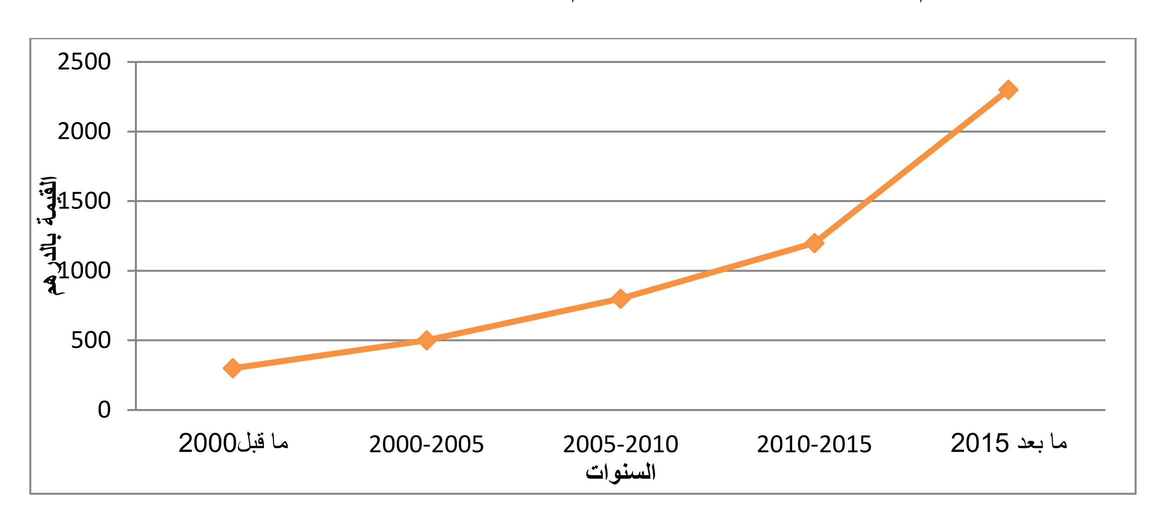
حينما يتم الحديث عن المسألة العقارية فإن التعرض بشكل أو بآخر إلى السوق العقارية يصبح ضرورة تكسب الموضوع قيمته وتجعله في سياقه الصحيح، ذلك أن الأرض سلعة تخضع لقانون العرض والطلب كباقي السلع الأخرى، تحت تأثير منتج ومستهلك يحتكمان إلى مجموعة من العوامل في تحديد قيمة الأرض.

تختلف السوق العقارية عن باقي الأسواق الأخرى، حيث إن قيمة الأرض لا تتحدد في السوق مثلما هو الأمر بالنسبة للسلع الاقتصادية الأخرى، كما أن إمكانية انتاجها بشكل مستمر منعدمة، فلكل قطعة أرضية خصوصياتها ومزاياها داخل منطقة معينة، وسعر الأرض يكتسي في الواقع طابعا اجتماعيا تحدده عدة معطيات قانونية ومؤسساتية واجتماعية واقتصادية وثقافية مختلفة (الهادي المقداد، 2016) مرتبطة بالمجال. ويشكل الزمن أحد أهم هذه العوامل، على اعتبار أن السوق مثلما تعرف فترات كساد تعرف فترات رواج، تعكس انخفاض أو ارتفاع الأسعار، وإذا كان هذا هو الواقع فالسوق العقارية هي الأخرى تخضع لنفس المنطق، بيدا أن الاتجاه العام لهذه الأخيرة يشير إلى أنها تعرف زيادة للأسعار بشكل مستمر، وإن تخللتها نادرا فترات للكساد؛ فبمجرد عودتها للارتفاع لا تستحضر منطق التدرج في الزيادة بقدر ما تحتكم إلى الشكل الفجائي في الارتفاع.

فإذا كان معدل زيادة أسعار الأرض دائما أعلى من معدل الزيادة في الأسعار الأخرى كلها وكان المستوى الحالي موصوف بأنه مرتفع للغاية، إذن فلابد وأن مستوى أسعار الأرض في بعض الأوقات من الماضي كانت بالضرورة منخفضة للغاية في تناسبها مع مستويات الأسعار الأخرى (ألان أ. وولترز، 1983). ومن خلال تتبع أسعار العقار بالمجال خلال السنوات العشر الماضية، يتضح بشكل جلي أن الأرض عرفت زيادة هائلة فيما يخص أسعار المتر المربع، إذ انتقلت قيمته بمراكز الجماعات المدروسة من أقل من 300 درهما

للمتر المربع أواخر التسعينات إلى أكثر من 2000 درهما في السنتين الماضيتين، وهذا ما يبرزه المبيان رقم (3):

مبيان رقم 3: تطور قيمة العقار بالدرهم خلال الفترة الممتدة بين 2000 و2017



المصدر: مصلحة تسجيل الأملاك العقارية بورززات(بتصرف)

نلاحظ أن نسبة الارتفاع بلغت 36.95%، وهي نسبة مهمة تبرز الأهمية المادية التي أصبح العقار يكتسبها في مجتمع قل ما يتنازل عن أرضه، وإذا ما دققنا النظر في تطور هذه النسبة، يتضح بجلاء أنها تتبع تطور المجال بدادس الأوسط واتجاهه نحو التحضر والتمدين أساسا.

إن هول ارتفاع العقار في المجال أفرز لدى الساكنة قلقا بشأن المسألة العقارية مستقبلا، ليس بخصوص قدرتها على الاستجابة للطلب المتزايد، على اعتبار أن المنطقة تتوفر على أراضي شاسعة قادرة على الامتداد، وإنما القلق بشأن قدرة الفرد على الولوج لشراء العقار إن ظلت الأسعار بهذه الوتيرة من الارتفاع.

1- كيف تساهم أشكال استخدام الأرض (الفلاحية، التجارية، السكنية...) في تحديد قيمة العقار؟

يستخدم **التمنطق** أو التنطيق[28] كثيرا لتنظيم استخدام الأرض، وهو بشكله التقليدي يكون الغرض منه ضمان مساحة من الأرض لجميع الأنشطة التي يجب ممارستها، فيتم تنظيم الأرض بتقييد المساحات وقصرها على أغراض صناعية وتجارية وسكنية وزراعية وغيرها (جون م. كورتيني،1983)، ويستخدم التنطيق أيضا ليشمل توزيع المنافع وخاصة حماية حقوق الملاك الموجودين، حيث أن قوى السوق غالبا ما تحتكم إلى استخدامات الأرض في تحديد قيمة العقار، على اعتبار أن الاستخدام الدقيق الذي تخصص له أية بقعة يؤثر في المزايا المكانية لتلك البقعة، ومن تم في قيمة البقع المحيطة بها.

---

[28] **التمنطق** هو تخطيط مدينة من المدن بواسطة قوانين ووضع لوائح تحكم استخدام الارض الممنطقة ويشمل ايضا قواعد عامة عن موقع المنشآت وحجمها وشكلها واستخداماتها وتغطية المنشآت داخل كل منطقة و هو بمثابته محاولة لتنظيم نمو المناطق الحضرية.

فقد يتسبب الاستخدام الصناعي أو التجاري لقطعة أرض ما في زيادة قيمة القطع المحيطة بها، والمراد استخدامها في أمور انتاجية أو تكميلية مماثلة، بينما يتسبب في تخفيض نفس قيمة تلك القطع المحيطة لأغراض البناء أو الفلاحة، ومنع الاستخدام التجاري في منطقة ما، قد يخفض قيمة الأرض فيها ولكن يزيد قيمة الأماكن التجارية البديلة (ألان أ. وولترز. 1983).

وبالنسبة لمجال الدراسة، فإن ظهور المجال الحضري وتطور العادات والتقاليد الاجتماعية والثقافية، نتج عنه تغير وظيفة الأرض، ذلك أنها لم تعد مقتصرة على الوظيفتين السكنية والزراعية، وانما أصبحت تضطلع بأداء الوظائف الخدماتية، خاصة التجارة فأصبح بذلك الرصيد العقاري يفقد قيمته المعنوية شيئا فشيئا، ليكسب في مقابلها قيمة مادية ترتفع وتنخفض تماشيا مع نوع الاستخدام المخصص لكل قطعة، تبعا لمتغير الطلب الذي يرتفع على الأرض التجارية والسكنية وينخفض على الأرض الزراعية.

وهذا ما توضحه النتائج المتوصل اليها بخصوص تباين قيم العقار حسب نوع الوظيفة التي يضطلع بها؛ بحيث تشكل الأراضي الزراعية أكثر العقارات انخفاضا من حيث قيمة امتلاكه التي لا تتجاوز 300 درهم للمتر المربع، وعلى غرار أن السعر منخفض فهو يتباين تحت تأثير عامل مرافق هو مياه السقي، فبيع قطعة زراعية يجعل الملاكين مخيرين بين بيع القطعة الزراعية بشكل فردي، أو بيعها مع المياه التي تسقى منها، ما معناه أن المالك الأصلي يتنازل عن جزء من حقه في مياه السقي لصالح المشتري، وهذا يزيد من قيمتها، فعوض أن تباع قطعة زراعية من حجم 100متر مربع ب 20.000 درهم، يتدخل هذا العامل لتباع بسعر 60.000 درهم، في مقابل ذلك نجد أن العقار التجاري هو الأعلى ارتفاعا في قيمته، حيث نجد المتر المربع يرتفع ليصل إلى 7000 درهم، بينما يحتفظ العقار التجاري بالقيمة الوسطى؛ إذ إن امتلاكه يجعل المتر المربع يتراوح بين 300 و2000 درهم.

2- تأثير الموقع الجغرافي وطبيعة الأرض (حضرية، ريفية) على قيمة العقار

إن القيمة العقارية لا تتحدد بفعل ميكانزمات العرض والطلب، كما هو الحال بالنسبة للسلع المعروضة في الأسواق الاقتصادية، لكنها ترتبط بتزايد الطلب على أراضي محددة في مناطق محددة، حيث يلعب موقع الأرض وأهميتها في النسيج المجالي دورا أساسيا في غياب ليونة الطلب والعرض (الهادي المقدد،2016)، ما مفاده أن طبيعة الأرض- أي وضعيتها الجغرافية والطبوغرافية- تعتبر من القضايا الأولى التي تطرح أمام المتدخلين؛ إذ انطلاقا من المعطيات الجغرافية والطبوغرافية يمكن استنتاج الامتيازات التي يمكن الحصول عليها، كما يمكن أيضا التعرف على القيود المرتبطة بالعقار، فالموقع الجغرافي هو الذي يحدد قابلية الأرض للبناء وأهميتها بالنسبة للجماعة من حيث ارتباطها بالمناطق العمرانية، وتسهيل إدماج ساكنتها في المحيط الحضري، وإمكانية مدها بجميع الحاجيات المتعلقة بالتعمير، وقد يكون العقار معرضا لمخاطر الفيضان أو الانجراف أو التلوث أو غير ذلك مما يجعله غير قابل للاستعمال (الهادي المقدد،2016).

كما تختلف الأسعار من حي إلى آخر داخل نفس الموقع حسب سمعته، ذلك أن الموقع لا يخص ما هو جغرافي وطبوغرافي فقط وإنما يرتبط بالبعد الاجتماعي والثقافي كذلك، على اعتبار أن لكل موقع تمثل مسبق في أذهان المتدخلين عن طابعه السوسيو-اجتماعي والثقافي.

أخذا بكل هذه الاعتبارات فالموقع معيار أساسي في تحديد قيمة العقار إذ ترتفع أسعاره في مناطق دون أخرى تبعا لمجموعة من العوامل التي تتبع عامل الموقع، فنجد قيمة الأرض الحضرية مرتفعة في مقابل انخفاض في قيمة الارض الريفية، إذ نسجل ارتفاعا في أسعار العقار بمراكز الجماعة بشكل كبير، وتنخفض تدريجيا كلما ابتعدنا عن المراكز الحضرية، إذ يصل عقار سكني من مساحة 120 متر مربع في مركز قلعة مكونة في أقصاه إلى 700000 درهم بينما نجد نفس العقار من نفس المساحة في الأحياء الهامشية للمدينة تبلغ قيمته القصوى 300000 درهما لينخفض في الدواوير البعيدة حتى قيمة 60000 درهم فقط.

وفيما يخص الموضع الطبوغرافي، ففي مجال الدراسة لا يُحتكم إليها كمعيار أساسي؛ إذ أن قيمة العقار قد ترتفع أو تنخفض في السهل كما في الهضبة، على سبيل المثال نسجل بالجماعة الترابية لبومالن دادس ارتفاع أسعار الأراضي الواقعة على الهضبة، وذلك ناتج عن كون مركز الجماعة يقع في منحدر الهضبة ويتسع في اتجاه أعلى الهضبة، بينما يشكل المجال السهلي أراضي فلاحية ودواوير تنخفض قيمتها عن مثيلتها في المركز الحضري.

ويُسجل أن الأراضي الواقعة على طول مجرى الوادي تتميز بغياب شبه تام للتداولات العقارية، بحيث إن أغلبها بقيت في أيادي الملاكين الأصليين، وذلك راجع إلى الفيضانات التي تهددها وقد تدمرها كليا وتحول وظيفتها كأراضي زراعية، وبالتالي فخطر الفيضانات يجعل ملكيتها مهددة بالزوال.

3- علاقة الفاعلين المتدخلين في تدبير العقار بقيمته

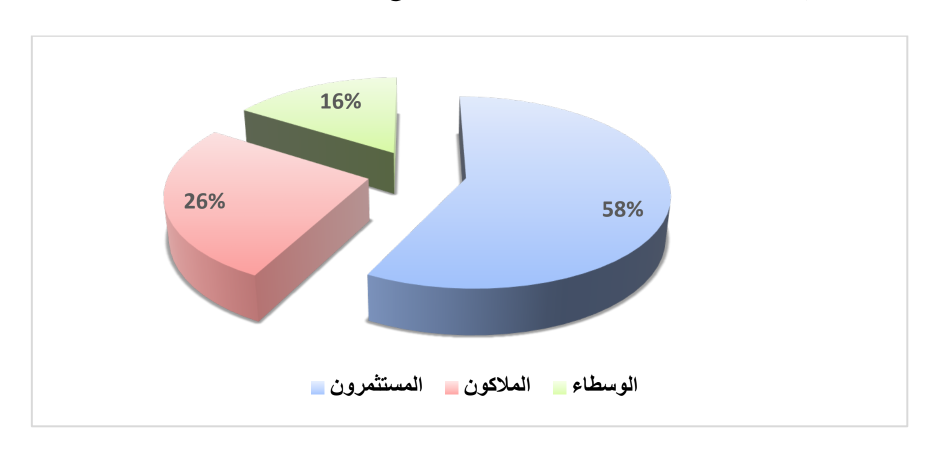
إن السوق العقارية لم يعد يؤطرها من حيث المبدأ منطق الارتجالية والعشوائية في مجالي الإنتاج والاستهلاك العقاري، بل هناك آليات مؤسساتية ومهنية تتحكم في قطاع العقار(مبروك عمر،2016)، وتسهر على عمليات إنتاجه وتهيئته وتحديد قيمته عبر مسلسل يجمع ثلة من الفاعلين المتدخلين في العقار بصفة أو بأخرى، بدءا بالملاكين أنفسهم مرورا بالوسطاء والمستثمرين والإدارات المؤسساتية (الجماعات الترابية، وكالة الأحباس) وصولا إلى البنوك والشركات الخاصة (العمران)، التي تعمل على تقديم عقار يستجيب للطلب المتزايد ويوفر شروطا تستجيب للحاجيات المختلفة لمقتنيه.

من المؤكد إذن أن الإمكانيات والمؤهلات العقارية تختلف بين الفاعلين داخل السوق، بل حتى الأهداف المرجوة من دخولها، ذلك أن هدف المالك من بيع أرضه يختلف عن هدف المستثمر، فالأول غالبا ما يبيع تحت الإكراه لأسباب الحاجة، بينما الثاني وأقصد المستثمر يبيع لكسب أكبر قدر ممكن من الربح، نجد

قيمة العقار ترتفع وتنخفض تبعا لنوع الفاعل المتدخل في العملية العقارية بالمجال. لذلك من البديهي أن تتغير قيمة العقار من فاعل إلى آخر حسب موقع كل واحد داخل السوق وحسب تدخله في هذا الإطار وهدفه؛ فمثلا القيمة التي تباع بها قطعة أرضية من طرف مالكها ليست هي القيمة التي تباع بها نفس القطعة من طرف ودادية سكنية (شركة العمران) عملت على تجهيزها وربطها بالخدمات الأساسية، باعتبار أن إنتاج العقار وإعطائه قدرة تنافسية في السوق، تجعل أدوار هذا الأخير-أقصد شركة العمران- مكثفة وبالتالي ترتفع قيمة العقار مقابل تلك الخدمات.

إن الفاعلين في السوق العقارية لهم من الأهمية ما يجعلهم الأساس الذي يعطي العقار حركية ودينامية مستمرة ومتجددة إيجابا أو سلبا حسب ما تمليه عليهم مختلف العوامل (نوع الاستخدام والموقع...)، في تدخل أكثر ما يراعى فيه بناء التوازن بين العرض والطلب، وبين منافع المنتج ومطالب المستهلك، لذا فالفاعل له الحظ الأوفر في صناعة قيمة العقار، وبالتالي فهو المسؤول عن انخفاض السوق أو ارتفاعها، وبما أنها موصوفة بالارتفاع فالمبيان رقم (4) يوضح، حسب عينة الدراسة، درجة كل فاعل من المسؤولية في هذا الارتفاع.

مبيان رقم 4: الفاعلون المسؤولون عن ارتفاع قيمة العقار حسب العينة



المصدر: البحث الميداني، ماي2017.

الواضح إذن أن الاستثمار حسب نتائج الدراسة يشكل أبرز عوامل الارتفاع المادي لقيمة العقار، ويعزى ذلك بالأهمية التي أصبحت السوق العقارية تحضي بها لتشكل مصدرا للغنى والثراء. حيث يقوم عمل المستثمرين العقاريين باحتكار الأراضي للظفر بأقصى قيمة ممكنة مسببين في ذلك أمرين: أولهما أزمة عقارية في حالة ندرة الأراضي، وثانيهما ارتفاع قيمة العقار فيما يسمى بالريع العقاري، الذي يذهب كارل ماركس إلى اعتباره "جزية يدفعها المجتمع بكامله، وتصب في صالح طبقة الملاكين العقاريين كنصيب لها من الإنتاج الاجتماعي، مقابل حقها في الملكية الموروثة وتنفقها بطريقة عميقة؛ في النتيجة تنعكس على الأسعار ويتحملها المجتمع بكامله"(مبروك عمر،2016).

وبالرغم من الدور الكبير الذي يلعبه الملاكين العقارين داخل السوق العقارية بمجال الدراسة، على أساس كونهم أصل انطلاق جل العمليات العقارية، بالنظر الى أن الملكية الخاصة هي التي تدور عليها مجمل تداولات البيع والشراء، نظرا للتهافت الكبير الذي تمكنه لها وضعيتها القانونية الجيدة. غير أن الثابت هو أن الجماعة الترابية تشكل الفاعل الأكثر احتكرا للسوق العقارية بدادس الأوسط، باعتبار أنها المتحكمة في مجال التوسع الحضري، لتضعه بعد الاقتناء تحت تصرف الشركات الخاصة "العمران أساسا' التي تتكلف بدورها بتجهيزه وتحديد قيمته المادية.

المناقشة:

عرفت واحة دادس دينامية مجالية هامة، بالنظر إلى ما كانت عليه من قبل، غير أن معالم هذا التحول المجالي لم تكتمل بعد بشكل كلي، ما يجعل الاهتمام بالمسألة العقارية ذا أهمية، خاصة وأنها لا تخضع لسياسة محددة بقدر ماهي نابعة من تدخلات عمودية فوقية وعشوائية متعددة، غير مخطط لها ودون منطق وحيد في تدبير الأرصدة العقارية والقيمة المادية. ومحاولة منا لفهم مجمل حيثيات الإشكالية العقارية في منطقة دادس الأوسط، ومن خلال الدراسة المفصلة لمختلف جوانب الموضوع والتحقيقات الميدانية، توصلنا إلى النتائج التالية:

- يعرف المجال المدروس ككل المجال الترابي المغربي غنى وتنوع النظام العقاري؛ بحيث نجد أراضي الملك وأراضي الجموع وأراضي الأوقاف إلى جانب أراضي الدولة (الجماعات الترابية أساسا)، كما يسجل ازدواجية من ناحية التحفيظ العقاري وانعدامه.
- تشكل أراضي الملك أغلب الأنظمة السائدة بالمنطقة على اعتبار أن تملك العقار يعكس المكانة الاجتماعية للفرد ويشكل العقار الفلاحي أهم الأصناف العقارية المملوكة.
- تختلف أساليب التملك بالمجال، بين الارث والقسمة التقليدية والشراء، ويعتبر الأسلوب الاخير أي الشراء أهم هذه الأساليب، وفي المقابل نسجل تراجع التملك عن طريق القسمة التقليدية.
- تتوفر الجماعات الترابية على ملك عقاري مهم يتم استغلاله إما بشكل مباشر لإقامة مشاريع اجتماعية واقتصادية أساسا، أو غير مباشر عن طريق إدارات عمومية أو خصوصية، أو حتى من طرف مستفيدين من عقود كراء أو شراء فيما أسميناه بالأملاك المركبة.
- تعتبر أراضي الجموع إرثا ثقافيا ويشكل موضع نزاع متعدد الأبعاد نظرا لتداخل العرف بالقانون في تدبيره.
- تتحكم مجموعة من العوامل المرتبطة بالتحول المجالي في تحديد قيمة العقار بشكل أساسي: نوع الاستخدام وطبيعة الأرض والموقع الجغرافي، وأخيرا طبيعة الفاعلين المتدخلين في تدبير العقار.
- إن الحديث عن الأزمة العقارية بمجال دادس الأوسط، يحيلنا إلى الأزمة المادية المتمثلة في ارتفاع ثمن الأرض دونما الأزمة المجالية؛ ذلك أن المجال شاسع قادر على التوسع العمراني مستقبلا.

وعلى العموم فإن تجاوز الإشكالات العقارية بدادس الأوسط خاصة، وبالمجال الترابي المغربي عامة، يستدعي عدة متطلبات، على رأسها الحكامة الجيدة للأرصدة العقارية، وتحيين قيمتها المادية لجعلها في متناول الجميع. وعلى هذا الأساس يمكن أن ندرج مجموعة من الاقتراحات التالية:

- تسهيل عملية التحفيظ العقاري وتيسير تكلفتها للرفع من عدد الأراضي المحفظة وتجاوز الإكراهات الناتجة عن الأراضي غير المحفظة.
- العمل على صياغة مدونة قانونية للأراضي السلالية بناءً على القاعدة الأصل التي تأطره؛ أي الأعراف القبلية لأن أي إطار قانوني يتجاهل العرف لا يمكنه أن يكون فاعلا في تجاوز إشكالات الأراضي السلالية.
- تكييف الفلاحة مع الظروف الطبيعية المتغيرة للواحة، من أجل إعادة الاعتبار للعقار الفلاحي بالرفع من قيمته المادية الهزيلة أمام باقي الأصناف العقارية التجارية والسكنية.
- ترشيد تدخلات مختلف الفاعلين في تدبير العقار ووضع إطار مرجعي موحد يحدد ثمن قيمة المتر المربع حسب الموقع والاستخدام.
- تحسين تدخل الدولة في العقار بشكل فعال من شأنه الموازنة بين حقوق كل من الملاكيين والدولة من جهة، وضمان اسهام فاعل للعقار في التنمية المجالية والاقتصادية من جهة أخرى.

لائحة المراجع

- **ألان أ. وولترز**، 1983. قيمة الأرض. ورد في السياسة الحضرية مسائل وفرص، تنسيق هاردر ب دنكرلي وترجمة نور الدين خليل، الطبعة الاولى منشورات مؤسسة دار التعاون للطبع والنشر مختارات التعاون العالمية، ص 81-181.
- **المرجاني أحمد**، 2003. التعمير والتنمية المستدامة العقار كأساس للتخطيط الحضري وانعكاساته على التنمية المستدامة. ورد في كتاب العقار والاستثمار، الطبعة الاولى منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة والوراقة الوطنية 2005 ص 145-151.
- **بلحاج الفحصي محمد**، 2016. اشكالات الاستثمار في الاراضي السلالية وسبل معالجتها. ورد في كتاب اراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني واشكالات الواقع-دراسة على ضوء القانون والفقه والقضاء-طبعة يانير 2016 من الصفحة 344 الى 385.
- **بلقزيزعبد العزيز**، 2003.العقار التنمية المستدامة. ورد في كتاب العقار والاستثمار، الطبعة الاولى منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة والوراقة الوطنية 2005 ص 139-144.

- **شيكري عبد السلام**، 2002. صلابة الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية. ورد في الأنظمة العقارية في المغرب، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش تنسيق محمد بونبات ومحمد مومن الطبعة الأولى 2003، ص223-240.
- **كورتينى جون م.** 1983. التدخل بواسطة تنظيم استخدامات الأراضي. ورد في سياسة الأرض الحضرية: مسائل وفرص، تنسيق هاردر ب دنكرلي وترجمة نور الدين خليل، الطبعة الاولى منشورات مؤسسة دار التعاون للطبع والنشر مختارات التعاون العالمية، ص 247-279.
- **مبروك عمر**، 2016. المنافسة في السوق العقارية بالمغرب. منشورات المعهد الوطني للتهيئة والتعمير.
- **مقداد الهادي**، 2016. السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى. تقديم عبد الرحمان البكريوي، الطبعة الأولى.
- **وزارة اعداد التراب الوطني والماء والبيئة**، 2003. أثر العقار على الهجرة بجهة مراكش تانسيفت الحوز. منشورات وزارت اعداد التراب الوطني والماء والبيئة. طبعة 2003.
- **Bouderbala NAJIB**. **1999.** Les systèmes de propriété foncière au Maghreb, Le cas du Maroc. CIHEAM Cahiers Options Méditerranéennes ; n. 36, p. 47-66.
- **chiche Jeanne**. A la recherche d'une définition des statuts fonciers au Maroc. CIHEAM Cahiers -options méditerranéennes pages 15-30.

صورة الغلاف 1 (الواجهة): واحة دادس، بومالن دادس، إقليم تنغير، جهة درعة-تافيلالت، المغرب، 10 شتنبر 2019



تصوير: إسماعيل حقيقي (hakikiismail@gmail.com)

صورة الغلاف 2 (الخلفية) : إغرم تنصغرت واحة دادس، إقليم تنغير، جهة درعة-تافيلالت، المغرب، 7 شتنبر 2019



تصوير: إسماعيل حقيقي (hakikiismail@gmail.com)

... يطرح هذا العمل

اشكالية الانظمة الواحية التي نبّه اغلب الباحثين الى وضعيتها المتّسمة بالهشاشة، كما بُنيت اغلب الدراسات المُنجزة حول الواحات على سؤال مركزي يسائل تدهور الواحات ومدى قدرتها على ضمان استمرارية الموارد الطبيعية، المُوطرة للحياة والضامنة للاستقرار البشري، جراء عدم استيعاب الضغط، المتجلّي في التزايد الديمغرافي والأنشطة البشرية المختلفة، خصوصا مع تغير أنماط الحياة، وبروز ممارسات جديدة.

الواحة ليست بمنظومة ايكولوجية طبيعية فقط، بل هي نتاج لتراكم عمل إنساني منذ عدة قرون في محيط قاحل وجاف أو بيئة صعبة. كما تقدم وظائف بيئية وطبيعية، وتوفر العديد من السلع والخدمات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية. إلا أن المنظومة الواحية اليوم أضحت تعيش أزمات، تتوزع أسبابها بين ما هو بشري وما هو طبيعي، تتجلى أبرز نتائجها في تقدم جبهة الجفاف نحو عالية الاودية المائية المُغذّية للواحات، وتراجع الإمكانيات المائية، سواء على مستوى الكم أو الجودة (التلوث والجفاف).

تستدعي هذه التحولات التفكير في واقع الأنظمة المجالية وتطورها، توالدها أو نهايتها وما يترتب عن ذلك من تحولات حالية ومستقبلية، فجائية أو تسلسلية تعبر عن الانتقال من وضع إلى وضع جديد. وقد أضحى اليوم للواحة أهمية قصوى أكثر من أي وقت مضى، لما تلعبه من دور في الحفاظ على الأنظمة الايكولوجية، كما انها بمثابة مرآة تعكس وقع الازمات البيئية على الأوساط الطبيعية الهشة والواقعة في جبهة التصحّر.

في إطار "الاقتصاد الواحي" المحدود (الموارد الترابية)، وتفاقم ضغط الساكنة، نتج عن هذه الوضعية غير المتكافئة تحولات جذرية بظهور تكتلات حضرية / قروية لا تتجاوب في كثير من الأحيان مع الظروف المحلية. كان لتدفق الأموال من خلال الهجرة الداخلية والدولية، والسياحة والتجارة والخدمات، والتجهيزات الأساسية وغيرها، دورا مهما في هذا التغيير المجالي.

ومنه، في ظل تعدد المحددات المؤثرة في المنظومة الواحية (طبيعية وبشرية)، كما تختلف مظاهر وانعكاسات هذا التأثير على الوسط. وفي ظل تنوع الفاعلين المتدخلين في المجال الواحي، فان قيادة او توجيه التنمية الواحية تقتضي استيعاب الخصوصيات واستشراف التحولات المستقبلية واعتماد سياسة تهيئة تراعي خصوصية الواحة، واحترام البيئة واعتبار مختلف ابعاد التنمية المستدامة، كحدود للاشتغال والتدخل.

المنسق



مؤلف جماعي حول الانظمة الواحية

2020